

gemeente Loon op Zand

Projectplan ontwikkelingsfase **“Een nieuwe opzet voor De Wetering”** te Loon op Zand

Project	: Projectnummer	: 1536
Opsteller	: afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,	Maarten School
Datum	: 25 maart 2020	
Status	: versie 3	

Inhoudsopgave

1. Projectnaam en nummer	2
2. Opdrachtgever	2
3. Projectleider	2
4. Inleiding en achtergrond van het project	2
4.1 Positionering	2
4.2 Stand van zaken	2
4.3 Doelstelling	3
4.4 Beoogd resultaat	3
4.5 Plangrenzen en bestemmingsplanwijziging	3
5. Werkwijze	4
5.1 Proces	4
5.2 Projectomgeving	4
5.3 Rol Wetering Plan Groep (WPG)	5
5.4 Output	6
5.5 Financiën ‘nieuwe’ Wetering	7
5.6 Alternatief: huidige Wetering langer in stand houden	10
6. Output	11
6.1 Toetsingskader	11
6.2 Resultaten	11
6.3 Financiën	13
6.4 Mijlpalen en beslismomenten	13
7. Risico’s en communicatie	15
7.1 Communicatie	15
7.2 Risico’s	15
Bijlage 1: Een nieuwe woonkamer voor Loon op Zand – Multifunctioneel Centrum De Wetering d.d. 24 januari 2020. De Twee Snoeken	17
Bijlage 2: Financieel-organisatorische verkenning Wetering Loon op Zand	18
Bijlage 3: Oudbouw-hostel plan van aanpak d.d. 20 maart 2020	19
Bijlage 4: Planning d.d. 25 maart 2020	20

1. Projectnaam en nummer

Projectplan “Een nieuwe opzet voor De Wetering” te Loon op Zand
Projectnummer: 1536

2. Opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder J. Brekelmans, namens het college van B&W gemeente Loon op Zand. Ambtelijke opdrachtgever is hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Paul Bexkens van de gemeente Loon op Zand.

3. Projectleider

Maarten School is als projectleider ingehuurd om vanaf de initiatiefase het project te begeleiden. De initiatief- en programmafase is zo goed als afgerond. Hij is ondergebracht bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Loon op Zand. Hij is verbinder met de Wetering Plan Groep

4. Inleiding en achtergrond van het project

4.1 Positionering

In De Wetering komt cultuur en sport samen en worden sociale contacten gelegd. Dat gebeurt al sinds de jaren negentig. Waar De Hoorn vroeger van de Loonse samenleving was hebben gebruikers dat gevoel in mindere mate bij De Wetering. Ondanks dat er diverse activiteiten worden georganiseerd is het gebouw gevoelsmatig niet voor de gemeenschap. Dat moet veranderen!

De Wetering werd voorheen geëxploiteerd door SMC. Na het faillissement van SMC in 2016 is het beheer en de exploitatie overgedragen aan derden (momenteel Heton B.V.). Het gebouw is in eigendom van de gemeente.

In november 2015 is door de gemeenteraad op basis van een motie opdracht gegeven om een werkgroep op te richten met Loonse inwoners, lokale ondernemers en ervaringsdeskundigen op het terrein van dorpshuizen, recreatie en toerisme. Deze werkgroep moet aanbevelingen doen met betrekking tot “toekomstig gebruik en beheer van de Wetering inclusief een meerjarige financiële onderbouwing”. In januari/februari 2016 was de werkgroep gevormd en ging de Wetering Plan Groep (WPG) van start. In oktober 2017 heeft de werkgroep haar advies aangeboden aan het college en de raad. In dit advies is een voorkeursscenario opgenomen alsmede aanbevelingen om tot een haalbaar plan te komen. Tussentijds zijn het college en de raad geïnformeerd over de voortgang.

Het bovenstaande proces is georganiseerd vanuit het principe van burgerparticipatie. Derhalve wordt het traject overgelaten aan de lokale initiatiefnemers en faciliteert de gemeente de ontwikkeling en realisatie. Het doel was immers het creëren van Dorpshuis van, voor en door Loon.

4.2 Stand van zaken

De Wetering Plan Groep heeft in oktober 2017 het rapport: ‘Een nieuwe opzet voor de Wetering’ d.d. 5 oktober 2017 gepresenteerd aan de gemeenteraad van Loon op Zand. In dit rapport zijn een viertal concepten uitgewerkt. Door de WPG is vervolgens concept 3 als voorkeursmodel naar voren geschoven. Daarnaast is aangegeven waar nog een verdere uitwerking dient plaats te vinden om te onderzoeken of het voorkeursscenario ook haalbaar is. Daarop is door de gemeenteraad aan het college gevraagd om het betreffende rapport te beoordelen en de resultaten te rapporteren.

Op 1 februari 2018 is een ‘globale’ beoordeling gepresenteerd aan de beeldvormende raad. Geconcludeerd is dat het onderzoek nog niet gereed is om een definitieve keuze, tussen een van de 4

concepten, te maken. Op basis van een SWOT-analyse¹, een ruimtelijk onderzoek en functioneel onderzoek is het aantal concepten terug gebracht tot twee. Dit betreft het voorkeursmodel(model 3) van de WPG en model 2 conform het rapport van de WPG.

In de beeldvormende raad is ook kort het vervolgonderzoek geschetst om uiteindelijk een definitieve keuze te kunnen maken voor de nieuwe opzet van De Wetering. Dit vervolgonderzoek is onder te verdelen in: 1. Werkwijze en 2. Financiën, risico's en communicatie. In het Projectplan 'Nieuwe opzet voor De Wetering' d.d. 27 juli 2018 is een en ander omschreven.

Vervolgens zijn in de beeldvormende raad meerdere overwegingen voorgelegd die van belang kunnen zijn bij de uitwerking van model 2 en 3 (voorkeursmodel). De beeldvormende raad heeft deze overwegingen allen getypeerd als bespreekbaar mits onderbouwd en gemotiveerd ten bate van het gemeenschapshuis en de inwoners van Loon op Zand.

Op 12 december 2019 is aan gemeenteraad het Projectplan 'Nieuwe opzet voor De Wetering' fase 2 d.d. 25 september en het Programma van Eisen d.d. 8 mei 2019 ter informatie aangeboden. Op basis hiervan zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd: 1. Architectenselectie (zie bijlage 1). 2. Overzicht uitgangspunten exploitatie en beheer (zie bijlage 2). 3. Financieel overzicht investering (zie hoofdstuk 5.5). 4. Stand van zaken oudbouw/hostel (zie bijlage 3). 5. Planning (zie bijlage 4).

4.3 Doelstelling

Het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van een 'nieuwe' Wetering van, door en voor Loon.

4.4 Beoogd resultaat

Realisatie van een nieuw ontwerp voor De Wetering inclusief de directe omgeving te Loon op Zand vóór en door de gemeenschap passend binnen de vastgestelde kaders.

4.5 Plangrenzen en bestemmingsplanwijziging

De plangrenzen worden vastgelegd bij de vaststelling van het schetsontwerp. Voor de bestemming zal (naar alle waarschijnlijkheid) een procedure moeten worden doorlopen. De vigerende bestemming van de Wetering is 'Maatschappelijk', met nadere aanduiding 'multifunctioneel centrum'. Een eventueel hostel past niet binnen die bestemming. Dat geldt eveneens voor de mogelijke uitbreidingen. De procedure zal uiteindelijk doorlopen moeten worden op basis van een concreet (bouw)plan.

¹ SWOT-analyse: SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In gewoon Nederlands: sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Het idee is om deze elementen systematisch te analyseren om de toekomstmogelijkheden inzichtelijk te maken en kansrijke doelen te stellen.

5. Werkwijze

5.1 Proces

Het beheersen van het project bestaat uit het faseren van de werkzaamheden en het sturen op de aspecten Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit en Risico's (GOTIKR). Dit Projectplan voor fase 2 geeft aan op welke wijze hieraan wordt vorm gegeven. Het Projectplan is voor alle betrokken het vertrekpunt om invulling te geven aan het beoogde resultaat (zie 4.4). Zij realiseren dit door samen met elkaar in gesprek te gaan (en te blijven) en kennis en expertise wanneer nodig van buiten te betrekken.

5.2 Projectomgeving

De projectomgeving bestaat uit verschillende niveaus waarop partijen en/of geledingen worden betrokken. Dit betreft de gemeenteraad van Loon op Zand, gemeente Loon op Zand, de Wetering Plan Groep (WPG), samenwerkingspartners en overige belanghebbenden die een directe of indirecte rol hebben bij de nieuwe opzet van De Wetering. De gemeenteraad van Loon op Zand heeft een controlerende rol ten aanzien van het realiseren van de doelstelling en het beschikbaar stellen van de financiële middelen.

In de projectgroep zijn de vereiste disciplines vertegenwoordigd om het plan te toetsen op kwaliteit en onderliggende beleidsnotities. Daarin zijn medewerkers van de gemeente Loon op Zand en de WPG vertegenwoordigd. De WPG is samengesteld uit personen uit de gemeenschap Loon op Zand, lokale ondernemers, vertegenwoordigers organisaties en/of stichtingen en ervaringsadviseurs op het gebied van dorpshuizen, recreatie en toerisme.

De projectgroep geeft leiding aan het operationeel proces en adviseert het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Loon op Zand. Ter ondersteuning, afstemming en processturing aan de projectgroep vindt regulier overleg plaats in de adviesgroep waarin vertegenwoordigd de bestuurlijk opdrachtgever, de ambtelijk opdrachtgever van de gemeente Loon op Zand, voorzitter projectgroep, voorzitter WPG en lid WPG. Daarnaast vindt regulier een portefeuillehouders overleg plaats om het college voor te bereiden op besluitvorming. Medecollegeleden worden in dit overleg geïnformeerd over de stand van zaken. Dit vanuit de afspraken binnen het college over het zogenaamde vier-ogen principe. Het college legt, indien noodzakelijk, het voorstel voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming en/of ter informatie en geeft op haar beurt opdracht aan de projectgroep om het onderzoek naar een ‘nieuwe opzet voor De Wetering’ uit te voeren. Dit op basis van de opdracht van de gemeenteraad. Tussentijds wordt de gemeenteraad indien gewenst geïnformeerd over de voortgang van de uitwerking van de bestuursopdracht. Dit gebeurt op nader vast te stellen wijze en tijdstippen.

Portefeuillehouder overleg:

- | | |
|--|------------------|
| - Bestuurlijk opdrachtgever: | Jan Brekelmans |
| - Portefeuillehouder ruimtelijke ordening: | Gerard Bruijniks |
| - Ambtelijk opdrachtgever: | Paul Bexkens |
| - Projectleider: | Maarten School |

De adviesgroep is samengesteld uit:

- | | |
|------------------------------|--|
| - Bestuurlijk opdrachtgever: | Jan Brekelmans (voorzitter adviesgroep) |
| - Projectleider: | Maarten School (voorzitter projectgroep) |
| - Wetering Plan Groep: | Jan Coenen (voorzitter WPG) |
| - Ambtelijk opdrachtgever: | Paul Bexkens |
| - Wetering Plan Groep: | Wil Ligtenberg |

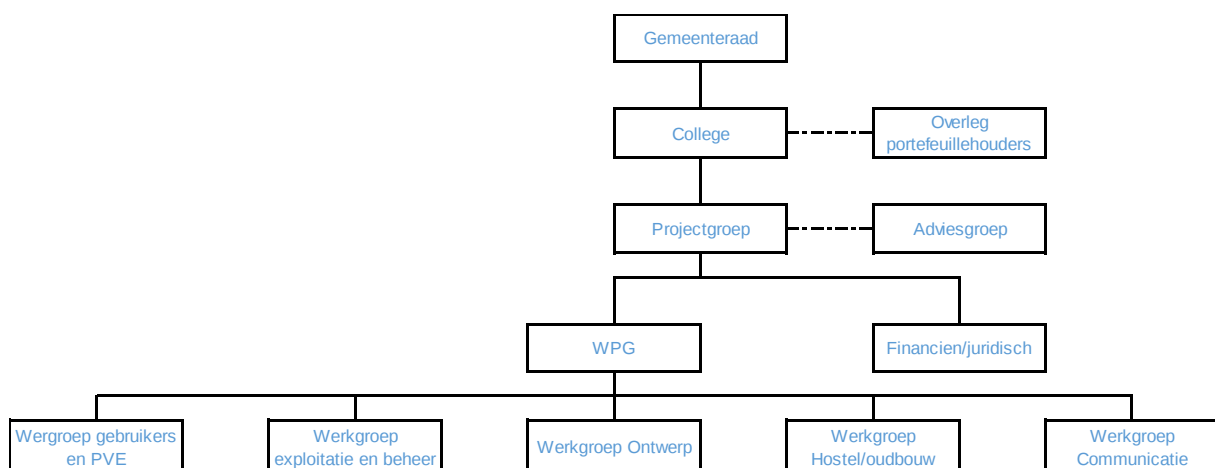
De projectgroep toetst de uitwerking op basis van de kaders die zijn gesteld in de bestuursopdracht. De WPG zal direct leiding geven aan een aantal werkgroepen om de uitwerking op te pakken. Tussentijds rapporteert de WPG in de projectgroep de resultaten en voortgang. De organisatie van de bestuursopdracht en juridische toets wordt direct onder leiding van de projectgroep uitgevoerd.

De Projectgroep is samengesteld uit:

- | | |
|------------------------|--|
| - Projectleider: | Maarten School (voorzitter projectgroep) |
| - Wetering Plan Groep: | Jan Coenen (voorzitter WPG) |
| - Wetering Plan Groep: | Jeroen Klijn |
| - Financieel: | Gerrit-Jan van de Water |
| - Bouwkunde / beheer: | Raymond Nigg |
| - Accommodatiebeleid: | Stefan Rasing |
| - Wetering Plan Groep: | Lid op afroep (trekker van werkgroep) |

Ter ondersteuning van de projectgroep en werkgroepen is een intern (gemeente) projectteam samengesteld. Hierin zijn opgenomen de disciplines: Ruimtelijke Ordening, Civiel, Inkoop, Vergunningen, en Beheer. Dit projectteam faciliteert de werkgroepen en projectgroep daar waar nodig en toetst de stukken op beleidsuitgangspunten, techniek, gebruik en wetgeving.

In het organigram, is een en ander ook nog aangeduid.



5.3 Rol Wetering Plan Groep (WPG)

Functie/taken/bevoegdheden

De functie/taken van de WPG zijn als volgt te omschrijven:

- Het behartigen van de belangen van de vertegenwoordigde achterban in de vorm van het leveren van input van en namens de achterban.
- Het deelnemen aan de projectgroep en leiden van werkgroepen om met in acht neming van de gestelde toetsingskaders (zie hoofdstuk 6) voorstellen en aanbevelingen uit te werken inzake de ontwikkeling. Dit betreft voornamelijk aspecten die te maken hebben met de ruimtelijke invulling van het gebouw en het terrein alsmede de exploitatie c.q. beheer van functies, gebouw en terrein.
- Het informeren van de achterban over de ontwikkeling van de locatie.

Samenstelling WPG/vertegenwoordigde belangen

Bij de samenstelling van de WPG is het volgende aan de orde:

- De WPG is samengesteld uit diverse organisaties en personen, en vormt een zo goed mogelijke afspiegeling van de vertegenwoordigde achterban.

- De samenstelling van de WPG als representatieve afspiegeling van de achterban brengt met zich mee dat binnen de WPG een diversiteit aan belangen bestaat.
- De diversiteit aan belangen maakt benadering van het project vanuit de verschillende belangen mogelijk, al naar gelang deze door de WPG worden ingebracht.
- De WPG committeert zich niet aan één belang, mening of opvatting die door het grootste gedeelte van de groep wordt gedragen, is leidend.

Status WPG

- De WPG heeft een formele status. Er is echter geen sprake van een orgaan met formele rechten en bevoegdheden.

Afspraken met betrekking tot de communicatie tussen gemeente en WPG

- De gemeente maakt een verslag van de projectgroep en adviesgroep waarin de WPG is vertegenwoordigd en waarin de bestuurlijke opdracht wordt uitgezet.
- De leden van de WPG ontvangen –ter kennisname- een afschrift van de relevante openbare stukken die ter besluitvorming aan de gemeentelijke bestuursorganen worden overlegd en afschriften van de relevante openbare besluiten die het gemeentebestuur neemt.
- De gemeente bepaalt welke stukken worden verstrekt, desgewenst in overleg met de WPG, dit ter beoordeling door de gemeente.
- De WPG is zelf verantwoordelijk voor de communicatie naar de achterban.

WPG en besluitvormingsproces

Ten aanzien van de besluitvorming door het bestuur van de gemeente in relatie tot de inbreng van de WPG is het volgende van toepassing:

- De uitwerking van de werkgroepen wordt in verslagen en rapportages aangeboden aan de projectgroep. De projectgroep stelt deze vast en verstrekt deze aan het college en de gemeenteraad ten behoeve van de besluitvorming.
- Het college en gemeenteraad weegt de inbreng van de projectgroep en daarmee het advies van de WPG bij de besluitvorming.
- Indien geen overeenstemming wordt bereikt in de projectgroep wordt de bestuurlijk opdrachtgever voorafgaand aan de besluitvorming geconsulteerd en betrokken in de voorliggende afweging.

5.4 Output

Op basis van de eerste beoordeling door middel van de zogenoemde SWOT-analyse door de gemeente zijn de concepten 2 en 3 kansrijk om te worden gerealiseerd. Op basis hiervan is conform het Projectplan d.d. 27 juli 2018 het gebruik en de bezetting van het gebouw vastgesteld met toekomstige gebruikers. Dit is verwerkt in een functioneel Programma van Eisen inclusief financiële toetsing. De eerste verkenningen zijn verricht met betrekking tot de exploitatie en het beheer van de ‘nieuwe’ Wetering. En met gebruikers en lokale bevolking is gewerkt aan draagvlak binnen de gemeenschap.

Voor de komende periode tot besluitvorming op 29 oktober 2020 moet het ontwerp van het gebouw gemaakt worden op basis van de wensen en eisen van toekomstig gebruikers. Architectenbureau De Twee Snoeken is inmiddels geselecteerd op basis van een visie op De Wetering (zie bijlage 1). Dit ontwerp wordt wederom financieel getoetst. De eerste verkenningen voor exploitatie en beheer worden uitgewerkt en geraamd. Er wordt vervolg gegeven aan het onderzoek om commerciële functies (hostel) onder te brengen in de ‘nieuwe’ Wetering en het draagvlak onder de lokale bevolking moet verder uitgebouwd te worden.

5.5 Financiën ‘nieuwe’ Wetering

Investerings

Omdat de ontwikkeling van het plan zich in de eind definitiefase/ begin ontwerpfase bevindt zijn ramingen opgesteld op basis van grove uitgangspunten (PvE). Dit zorgt ervoor dat er op dit moment nog een behoorlijke bandbreedte zit in de investeringskostenraming. Het voorlopig ontwerp van De Nieuwe Wetering en de verdere uitwerking van de plannen op het gebied van de dagelijkse exploitatie moeten in de komende periode gaan leiden tot nauwkeurigere uitgangspunten.

Met betrekking tot de investeringskosten is in mei 2019 een eerste verkennende raming opgesteld. De geraamde investeringskosten bedroegen ca. € 6.000.000,-. Vervolgens is onderzocht of er bezuinigingen/wijzigingen mogelijk zijn. Dit resulteerde per saldo in een geraamde bezuiniging van ca. € 500.000,- (sept. 2019). Deze ramingen kenden ook nog een groot aantal nog niet te kwantificeren kosten (PM-posten).

Een actualisering van de investeringsopzet in maart 2020 laat een stijging van de investeringskosten zien naar ca. € 7.000.000,-. Dit verschil is grotendeels te verklaren door het vervangen van de PM-posten door stelposten. In de tabel hieronder wordt de toename van de geraamde investering op hoofdkosten doorgelicht:

Tabel 1: verklaring verschillen

Omschrijving	Vershil	Verklaring
Grondkosten (ct-werkzaamheden)	€ 240.000	hogere kosten o.b.v. kengetallen, daarnaast v&t toegevoegd
Bouwkosten	€ 160.000	raming kostendeskundige 2019 aangehouden + stelpost € 100.000,- duurzaamheid incl. staartkosten e.d., + kleine aanpassing opp.
Inrichtingskosten	€ 390.000	stelposten toegevoegd m.b.t. inrichting De Nieuwe Wetering,
Plankosten ambtelijk en WPG	€ 230.000	€ 200.000,- aan m.n. ambtelijke kosten toegevoegd + extra advieskosten installaties en duurzaamheid
Tijdelijke exploitatie	€ 250.000	stelpost tijdelijke exploitatie toegevoegd
Onvoorzien	€ 110.000	hoger door hogere investeringskosten
BTW	€ 50.000	hoger door hogere investeringskosten
Kostenstijging	€ 90.000	hoger door hogere investeringskosten
€ 1.520.000		

Zoals al eerder aangegeven zal de uitwerking van een voorlopig ontwerp en de uitwerking van de plannen voor de dagelijkse exploitatie in de komende periode gaan leiden tot nauwkeurigere uitgangspunten voor de te ramen investering. Zodra de uitgangspunten en de ramingen nauwkeurig genoeg zijn kan er bij uw raad krediet aangevraagd worden.

Wat belangrijk is om te beseffen dat het hierboven genoemde investeringsbedrag van € 7.000.000,- zeer waarschijnlijk niet voldoende is om aan alle eisen, wensen en dromen te kunnen voldoen. Een recente globale bouwkostenraming “met alles erop en eraan” komt nog enkele miljoenen hoger uit. Dit wordt bij voorbaat niet haalbaar geacht en is om deze reden niet meegenomen in dit stuk. Er zullen de komende periode dus al duidelijke keuzes gemaakt moeten worden wat wel en niet te doen.

Een ander zeer belangrijk aandachtspunt betreft de BTW als kostprijsverhogende factor. Op dit moment wordt in de bovengenoemde investering een kostprijsverhogend effect ingerekend van ruim 5% in verband met niet terugvorderbare BTW. Bij uitwerking van de plannen zal blijken of dit percentage gehandhaafd kan blijven of mogelijk hoger wordt. De te kiezen exploitatievorm, het ontwerp van De Nieuwe Wetering, de nieuwe regels rondom de sportvrijstelling, en beoogde gebruik kunnen gaan leiden tot een verdere kostprijsverhoging.

Wanneer het verrekenen of compenseren van BTW niet mogelijk blijkt heeft dit een kostprijsverhogend effect op de huidige geraamde investeringskosten van ca. € 1.000.000,-. Zodra een ontwerp gereed is kan hier (na een uitspraak van de fiscus) meer duidelijkheid over gegeven worden.

Effect op de begroting

De hierboven genoemde investering dient te worden vertaald naar de effecten op gemeentelijke begroting (structurele lasten). Naast de effecten op de begroting worden er ook kosten gemaakt die direct genomen moeten worden (incidentele lasten). Verder zijn bij dit project nog een aantal bijkomende effecten die integraal meegenomen moeten worden met de ontwikkeling van de plannen en de besluitvorming hierover. Het gaat hier om:

1. Incidentele afschrijvingen door (gedeeltelijke) sloop van het middendeel van het gebouw en de verwachte verkoop van het Kloostergedeelte.
2. Het opnemen van de structurele eigenaarslasten die behoren bij een nieuw pand als de Nieuwe Wetering zoals groot onderhoud, belastingen en verzekeringen.

Structurele lasten:

Investering: In de begroting zijn kapitaalslasten opgenomen van € 315.000,-. Dit is gebaseerd op een investeringsbedrag van € 5.000.000,- op relatief lange afschrijftermijnen. Op dit moment wordt op basis van een investering van € 7.000.000,- een jaarlijkse kapitaalslast verwacht van € 590.000,-. Dit leidt tot een toename in de begroting van **€ 275.000,- per jaar**. Deze stijging wordt veroorzaakt voor ongeveer € 105.000 door kortere afschrijftermijnen (zie tabel 2). De overige € 170.000,- wordt veroorzaakt door het extra investeren van € 2.000.000,- ook rekening houdend met de kortere afschrijftermijnen.

Tabel 2: Te verwachten kapitaalslast bij diverse investeringsvolumes (lineair afschrijven, 2,5% rente)

Investering (x €1 miljoen)	Kapitaalslast (2023) = 1 ^e jaar exploitatie	Extra kapitaalslast t.o.v. huidige begroting
5,0 (in begroting)	€ 315.000	n.v.t.
5,0 (kortere afschrijftermijnen)	€ 420.000	€ 105.000
6,0	€ 510.000	€ 195.000,
7,0	€ 590.000	€ 275.000,

In de huidige verhouding van verschillende afschrijftermijnen en rentestand leidt elke verhoging verlaging van € 1.000.000,- investering tot ca. € 80.000,- tot €90.000,- hogere of lagere kapitaalslasten.

Dagelijkse exploitatie: in de begroting is structureel een bedrag opgenomen van € 83.000 voor het ondersteunen van de exploitant in haar dagelijkse exploitatie. Op dit moment gaan we ervan uit dat deze bijdrage t.b.v. De Nieuwe Wetering gelijk blijft. Dit bedrag zou mogelijk omlaag kunnen wanneer de uitwerking van de plannen voorziet in een optimalisatie van de dagelijkse exploitatie.

Sloop en afschrijving middendeel van de Wetering: Tegenover een eenmalige verwachte afschrijving (van ca. € 501.000,- zie incidentele lasten) staat dat de jaarlijkse kapitaalslasten voor de Wetering vanaf 2023 met ongeveer € 38.000,- per jaar dalen (voor de resterende afschrijvingsperioden).

Verkoop en afschrijving klooster: Uitgangspunt is verkoop van het kloostergedeelte. De afschrijving als gevolg van sloop en verkoop zal direct voor een bijstelling zorgen van de boekwaarde van ca. € 390.000,- die het pand heeft op de balans (zie incidentele lasten). Op basis van een onlangs uitgevoerde concept-taxatie gaan we uit van een verkoopopbrengst van circa € 390.000,-. De structurele kapitaalslasten dalen daardoor vanaf 2023 naar verwachting met ca. € 30.000,-.

Onderhoud en overige eigenaarslasten: Onderhoud en overige eigenaarslasten worden normaal gesproken pas veel later in het proces in beeld gebracht omdat de financiële effecten vrij beperkt zijn.

In het geval van de Wetering heeft dit met betrekking tot m.n. onderhoud een groot effect omdat er, in tegenstelling tot de andere gemeentelijke gebouwen, structureel nog geen financiële middelen zijn vrijgemaakt. Naar verwachting zal op dit vlak de begroting met ruim € 105.000,- toenemen (bij een vastgesteld MJOP voor de huidige Wetering zouden deze structurele kosten waarschijnlijk niet stijgen).

Ter overweging: Annuïtaire afschrijving en projectfinanciering

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de huidige beleidsuitgangspunten waarbij lineair wordt afgeschreven en het rentepercentage wordt gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van uitstaande leningen binnen de gemeente Loon op Zand ook wel omslagrente genoemd.

Wanneer wordt gekozen om af te wijken van het gemeentelijk beleid op het gebied van afschrijven dan kan net als bij Het Klavier en De Werft gekozen worden voor een annuïtaire afschrijving. Dit brengt in het eerste jaar de kapitaalslasten terug van € 590.000,- naar ruim € 510.000,-.

Wanneer mag worden afgeweken van gemeentelijk beleid op het vlak van financiering dan kan het voordeel van de huidige lage rentestand door middel van bijvoorbeeld projectfinanciering volledig ten goede komen aan het project. Uitgaande van een rentetarief van 1% dalen de kapitaallasten hiermee van € 590.000,- naar ruim € 480.000,-. Het project wordt met projectfinanciering echter gevoeliger voor renteschommelingen (renterisico). Dit renterisico houdt in dat als de rente stijgt met een 0,5%, de kapitaallast stijgt met € 35.000,-. Als in het verleden projectfinanciering was toegepast, dan waren projecten als het Klavier waarschijnlijk duurder uitgevallen. Als de marktrente hoger is dan de omslagrente dan wordt het project bij projectfinanciering namelijk duurder. Met totaalfinanciering wordt het effect van renteschommelingen gedempt. Met de huidige rente pakt dat echter ongunstig uit voor het project. Advies is om **niet** voor één project af te wijken van het treasurybeleid. Op dit moment wordt het treasurybeleid geactualiseerd wat mogelijk een verlagend effect heeft op de rente.

Resume structurele lasten: Op basis van de huidige inzichten zullen de structurele lasten t.o.v. de reservering in de begroting toenemen met ca. **€ 207.000,-** (€ 275.000,- -/- € 38.000,- -/- € 30.000,-). Daarbij is uitgegaan van de huidige regulier afschrijvingsmethode (lineaire afschrijving) en rekening houden met de omslagrente. Indien de annuïtaire afschrijving wordt gevolgd worden bovengenoemde structurele lasten verlaagd naar **€ 128.000,-**.

Naast het project dient, op basis van de huidige inzichten, nog rekening gehouden te worden met het opnemen van een structureel onderhoudsbudget en hogere jaarlijkse eigenaarslasten van in totaal ca. **€ 105.000,-**.

Incidentele lasten:

Sloop en afschrijving middendeel van de Wetering: Op dit moment is het uitgangspunt dat het middendeel van de bestaande Wetering geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande boekwaarde die betrekking heeft op dit deel direct moet worden afgeboekt (2021). De boekwaarde van dit deel van het pand bedraagt ca. € 501.000,-. Door de incidentele afschrijving dalen de jaarlijkse kapitaalslasten vanaf 2022 (met ongeveer € 38.000,- zie structurele lasten).

Verkoop en afschrijving klooster: Uitgangspunt is de verkoop van het kloostergedeelte. De afschrijving als gevolg van sloop en verkoop zal direct voor een bijstelling zorgen van de activa waarde op de balans. Op basis van een onlangs uitgevoerde concept-taxatie gaan we uit van een verkoopopbrengst van circa € 390.000,- (tot ca. € 440.000,- in geval van woningbouw). De extra afschrijving die in 2021 plaatsvindt bedraagt ca. € 386.000,- waardoor het effect op de begroting bij verkoop tegen de getaxeerde waarde ongeveer neutraal (+ € 4.000,-) zal zijn. Door de incidentele afschrijving dalen de jaarlijkse kapitaalslasten vanaf 2022 (met ongeveer € 30.000,- zie structurele lasten).

Resume incidentele lasten: Op basis van de huidige inzichten zullen de incidentele lasten ca **€ 497.000,-** (€ 887.000,- -/- € 390.000,-) bedragen. Dit is gebaseerd op extra incidentele afschrijvingen en een verkoopopbrengst op het Kloostergedeelte.

5.6 Alternatief: huidige Wetering langer in stand houden

Het langer in stand houden van de huidige Wetering naar een periode van ca. 15 jaar is als alternatief verkend.

Dagelijkse exploitatie: De bijdrage aan de exploitant blijft gelijk conform de begroting. Optimalisatiemogelijkheden in de dagelijkse exploitatie zijn zeer beperkt.

Investing (inclusief tijdelijke exploitatie): Het volledige pand (incl. Klooster) zal qua onderhoudsniveau opgewaardeerd moeten worden naar niveau 3. Daarnaast zal een investering gedaan moeten worden om in 2022 een pand te hebben dat conform de wettelijke vereisten minimaal energielabel C heeft. Verder zullen investeringen gedaan moeten worden in de installaties en de inventaris op orde te brengen voor de komende 15 jaar. Deze verwachte investering bedraagt naar schatting ca. € 5.000.000,-. Hiermee wordt de Wetering in zijn huidige omvang voor de komende 15 jaar op een acceptabel niveau gebracht. In de investering zit het wegwerken van achterstallig onderhoud, verbouwing Klooster (incl. bibliotheek), sporthal en middengebied. Daarnaast is beperkt rekening gehouden met het vernieuwen van vaste- en losse inrichting, de bijkomende kosten en de kosten voor tijdelijk beheer.

Sloop en afschrijving: Er is geen sprake van sloop.

Verkoop en afschrijving: Er is geen sprake van verkoop.

Onderhoud: Na de eerder genoemde investering zal de komende 15 jaar onderhoud aan het pand moeten plaatsvinden gericht op onderhoudsniveau 3. Op basis van het MJOP dat in 2018 is opgesteld komt dit gemiddeld uit op ca. € 126.000,- per jaar (excl. btw). Hierbij werd rekening gehouden met een zeer sobere en doelmatige instandhouding. In dit scenario zal de op basis van de investeringen het MJOP geactualiseerd moeten worden.

Overige eigenaarslasten: De overige eigenaarslasten zullen waarschijnlijk licht stijgen doordat het pand in waarde stijgt (belastingen, verzekeringen).

Resume huidige Wetering langer in stand houden: Er is hoe dan ook een grote investering nodig om De Wetering voor langere termijn te laten functioneren op een acceptabel niveau. Op basis van de huidige inzichten zullen de structurele lasten o.b.v. de investering ca. € 460.000,-. Bij gebruik van de annuïtaire afschrijvingsmethodiek zullen de structurele lasten liggen op ca. € 410.000,-. Brengen we daar de begrootte structurele kosten ad. € 315.000,- op in mindering dan resteert een aanvullende structurele last van ca. **€ 95.000,-**. Daartegenover staat een hogere last aan onderhoud van ad. € 126.000,-. De prijskwaliteitsverhouding van dit scenario zal een stuk lager liggen. Daarnaast zal over 15 jaar opnieuw een afweging gemaakt moeten worden voor de Wetering. Met extra inzet is het mogelijk dit scenario nader te onderzoeken.

6. Output

6.1 Toetsingskader

Bij de uitwerking dienen onderstaande uitgangspunten te worden meegenomen.

1. Eigenaar (gemeente) is verantwoordelijk voor groot onderhoud.
2. Exploitant is verantwoordelijk voor dagelijks onderhoud.
3. Commerciële activiteiten worden volledig gefinancierd door en komen voor rekening en risico van de exploitant(en).
4. De exploitatielasten (dagelijks gebruiks- en onderhoudslasten) van de wetering moet minimaal gedekt worden uit de opbrengsten voortvloeiende uit deze exploitatie (=kostendekkend). De kapitaallasten en de dotatie voorziening groot onderhoud worden gedekt vanuit de begroting van de gemeente Loon op Zand.
5. De gebruiksbeperking voor andere activiteiten dan de sportactiviteiten is maximaal 6 dagen. Deze gebruiksbeperking is vanuit het standpunt van de gemeente bespreekbaar als dat nodig blijkt om interessante ideeën uit te kunnen voeren.
6. De gemeente Loon op Zand wil de maatschappelijke waarde, activiteiten continueren en borgen.
7. De gemeente beoogt de huidige sport- en welzijnsaccommodaties zakelijker en professioneler leiden en streeft naar budget neutrale operationele exploitatie, door een bedrijfsmatige verantwoorde bedrijfsvoering. Een bedrijfsvoering met een prestatiegerichte planning en uitvoering van taken.
8. De te kiezen beheer- en exploitatie vorm is flexibel ten aanzien van samenwerking- en uitbreidingsmogelijkheden.
9. Voorstellen om delen van het gebouw te verbouwen en daarmee eventueel een andere (commerciële) functie te geven dienen altijd de exploitatie van De Wetering ten goede te komen en dienen te voldoen aan in ieder geval wettelijke kaders, staatsteun, wet markt en overheid, inkoop, duurzaamheid, omgevingswet.
10. De buitenruimte maakt onderdeel uit van het plangebied en dient dus te worden meegenomen in het programma en het toekomstig gebruik van De Wetering als gemeenschapshuis.
11. De huurharmonisatie: Een minimale bezettingsgraad van 60% voor sport en 50% voor sociaal-culturele ruimtes.

Het Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid, de sportnota en de duurzaamheidsvisie van de gemeente Loon op Zand worden als toetsingskader toegepast bij de uitwerking van een ‘nieuwe opzet voor De Wetering’.

De ontwikkeling van het project Vastgoed levert op dat de gemeente Loon op Zand inzicht krijgt in de stand van zaken van de vastgoedportefeuille, het bezit aan strategisch vastgoed, budgetten en contracten, de beheer- en exploitatieafspraken, het onderhoud, etc. Ook risico's zullen worden beperkt. Op termijn zal het afstoten van accommodaties en herontwikkeling aan de orde zijn. Dit levert minder kosten op voor de gemeente.

6.2 Resultaten

Voor de ontwikkelingsfase wordt het Programma van Eisen uitgewerkt. Bij de uitwerking van het PvE wordt het onderstaande aangeboden.

- Het voorlopig ontwerp van het gebouw op basis van het PvE.
 - Raming voor de verbouwing/vernieuwing van het gemeenschapshuis De Wetering.
 - Beheer- en exploitatieopzet van De Wetering.
 - Raming voor de exploitatie van de maatschappelijke functies.
-

- Haalbaarheidsstudie van commerciële functies in het gemeenschapshuis De Wetering waaronder een hostel.
- Vastleggen gebruikers en exploitanten voor maatschappelijke- en /of commerciële functies.
- Risicoanalyse: Inventariseren, kwalificeren en beheren.
- Draagvlak (wensen en behoeften) onder de lokale bevolking inclusief communicatie binnen de gemeenschap.

De bovenstaande resultaten worden bereikt in meerdere werkgroepen. Een en ander conform het organisatieschema.

Het voorlopig ontwerp van het gebouw op basis van het PvE:

Op basis van het functioneel programma, de ruimtestaat en het budget wordt een voorlopig ontwerp vervaardigd van de ‘nieuwe’ Wetering door De Twee Snoeken.

Raming voor de verbouwing/vernieuwing van het gemeenschapshuis De Wetering:

In de initiatief- en programmafase zijn de kosten voor de verbouw en/of nieuwbouw globaal in beeld gebracht. Dit is gebeurd op basis van de raming van de bouwkostendeskundige. In de ontwerpfase wordt opnieuw een raming gemaakt op basis van het dan voorliggende ontwerp en aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad. Het ontwerp, de raming voor de verbouwing/vernieuwing en de raming voor de exploitatie (zie hieronder) worden integraal tegen elkaar afgewogen op basis waarvan keuzes worden gemaakt.

Beheer en exploitatieopzet van de Wetering:

In de initiatieffase is door de Wetering Plan Groep een eerste opzet gemaakt voor het beheer en de exploitatie van de Wetering. Deze opzet wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt en aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad waarbij ook alternatieven in de overweging worden meegenomen. De structuur wordt tot in detail besproken tussen de WPG en de gemeente.

Raming voor exploitatie en maatschappelijke functies:

Op basis van het bovenstaande ontwerp en het gebruik wordt een eerste raming gemaakt van de exploitatie.

Haalbaarheidsstudie van commerciële functies in het gemeenschapshuis De Wetering waaronder een hostel.:

In de programmafase zijn meerdere gesprekken gevoerd met een exploitant voor een hostel in de Wetering. Deze gesprekken hebben geleid tot een intentie waarbij in de vervolgfase wordt onderzocht hoe een eventuele hostelfunctie kan worden geïntegreerd in de ‘nieuwe’ Wetering. Hierbij zijn onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Gemeente neemt geen (financieel) risico in de exploitatie.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheden van huisvesting waarbij onder voorwaarden de optie van verkoop bespreekbaar is.
- Exploitant is bereid om de mogelijkheden van exploitatie in combinatie met maatschappelijke functies op zich te nemen.
- Tussen maatschappelijke functies en hostelfunctie moet een direct aantoonbare synergie ontstaan.

Vastleggen gebruikers en exploitanten voor maatschappelijke- en /of commerciële functies:

Met alle (toekomstige) gebruikers zijn gesprekken gevoerd over het toekomstig gebruik in de ‘nieuwe’ Wetering. Met deze gebruikers zullen de gesprekken worden gecontinueerd om het gebruik te formaliseren. Hierbij wordt het accommodatiebeleid (huurharmonisatie) als uitgangspunten genomen.

Risicoanalyse: Inventariseren, kwalificeren en beheren:

Bij de uitwerking worden de risico's opnieuw gewogen en verwerkt in een risicoanalyse om deze in de uitwerking en uitvoering te beheren.

Draagvlak (wensen en behoeften) onder de lokale bevolking inclusief communicatie binnen de gemeenschap:

Tijdens de initiatiefase en programma fase zijn gebruikers geïnformeerd en enquêtes uitgezet. Deze informatie is meegenomen in de uitwerking. Vervolgens zijn een tweetal informatieavonden (in januari en februari) gehouden om de Loonse bevolking te betrekken bij de ontwikkeling van de 'nieuwe' Wetering. Uiteindelijk heeft er nog een terugkoppeling plaats gevonden aan gebruikers en de lokale bevolking op 14 mei 2019. Het resultaat hiervan is weer meegenomen in het vervolgproces.

In de ontwikkelingsfase wordt het communicatieplan opnieuw uitgebreid. Structureel wordt daarvoor de kalender ingezet zoals omschreven in het Plan van Aanpak communicatie rond de 'nieuwe' Wetering.

6.3 Financiën

Vorbereidings- en plankosten

In 2017, 2018 en 2019 heeft de gemeenteraad in drie fasen € 334.000,- ter beschikking gesteld.

Hiervan is in fase 1 € 166.500,- gerealiseerd. In fase 2 is benodigd € 167.500,-. Vooralsnog is daarvan € 31.213,- gerealiseerd en zijn verplichtingen aangegaan voor € 14.245,-. Zie onderstaand schema.

FASE 2

kostenpost	begroot	realisatie	verplichting	nog te realiseren	restant
kosten 2017	0	0	0	0	0
projectleiding	40.000	12.265	0	0	27.735
financiële ondersteuning	10.000	2.504	0	0	7.496
bouwkundig / beheer	2.500	0	0	0	2.500
accommodatiebeleid	12.500	350	0	0	12.150
bouwkundig (ontwerp en kostenraming)	50.000	0	0	0	50.000
organisatiedeskundige exploitatie en beheer	15.000	14.580	10.420	0	-10.000
juridisch + fiscaal advies	7.500	19	0	0	7.481
taxatiedeskundige	7.500	0	3.825	0	3.675
communicatietraject	5.000	928	0	0	4.073
kosten WPG	2.500	479	0	0	2.021
onvoorzien	15.000	88	0	0	14.912
totaal	167.500	31.213	14.245	0	122.042

In bovenstaand overzicht is de verplichting voor de architect nog niet meegenomen. Het voorlopig ontwerp wordt nu in opdracht gegeven voor: € 22.800,-.

6.4 Mijlpalen en beslismomenten

Binnen dit proces zijn er verschillende beslismomenten voor ambtelijke organisatie, het college en de gemeenteraad. Tussen de beslismomenten wordt verdere uitvoering gegeven aan de uitwerking van de verschillende onderdelen.

1. Besluitvorming voorlopig ontwerp 'De nieuwe Wetering'

Aan het college en de raad wordt advies uitgebracht over: 1. Het exploitatie- en beheermodel. 2. Het ontwerp. 3. Investeringskosten nieuw- en/of verbouw. 4. Kapitaallasten. 5. Het communicatieplan. 6. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Bovenstaande dienen in samenhang met elkaar te worden uitgewerkt.

september 2020:	College van B&W
8/15 oktober 2020:	Beeldvormende en opiniërende raad
29 oktober 2020:	Gemeenteraad

2. Vaststellen Definitief Ontwerp door College van B&W en opstarten bestemmingsplanprocedure

Het Definitief Ontwerp inclusief investeringsraming en exploitatiebegroting worden vastgesteld door het college. Daarnaast start de bestemmingsplanprocedure.

3^e/4^e kwartaal 2020: College van B&W

3. Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan en opdracht realisatie

Het College van B&W stemt in met de opdracht tot realisatie van de ‘nieuwe’ Wetering. De gemeenteraad stelt het gewijzigd bestemmingsplan vast voor de uitvoering van de ‘nieuwe’ Wetering.

1^e kwartaal 2021: College van B&W

1^e kwartaal 2021: Gemeenteraad

7. Risico's en communicatie

7.1 Communicatie

Interne communicatie

Interne communicatie vindt plaats via de projectgroep die periodiek (1x per 3 weken) bijeenkomt. Communicatie tussen de projectgroep, ambtelijke opdrachtgever en de portefeuillehouder vindt plaats door de projectleider ambtelijke organisatie en voorzitter WPG.

Externe communicatie

Er zijn vele betrokken partijen en belanghebbenden. De betrokken partijen zijn de inwoners van Loon op Zand, winkeliers, ondernemersvereniging, horeca, verenigingen, stichtingen etc. Deze betrokken partijen worden geïnformeerd en betrokken bij het planproces door WPG. Dit vindt plaats aan de hand van de informatie-uitwisseling tussen WPG en klankbordgroep. Daarnaast zorgt de WPG uiteraard voor het breed informeren van alle betrokkenen via websites, publicaties, bewonersavonden etc.

7.2 Risico's

Financieel

Onderzoeksbudget: Het onderzoek kan complexer blijken dan nu voorzien waardoor meer budget nodig kan blijken te zijn voor het onderzoek.

Raming: De onderliggende raming voor de realisatie van de ‘nieuwe’ Wetering is gebaseerd op het PvE dat in overleg met de WPG tot stand is gekomen. In de ontwerpfase wordt dit PvE verder uitgewerkt waardoor nieuwe inzichten kunnen ontstaan. Daarnaast is nu uitgegaan van een te voorziene kostenstijging. Deze kostenstijging kan in de toekomst fluctueren.

De BTW sportvrijstelling is per 1 januari 2019 verruimd. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het beschikbaar stellen van accommodaties tot het geven van actieve sportbeoefening onder deze verruimde vrijstelling valt. Dit geldt overigens voor organisatie zonder winstoogmerk.

Afhankelijke van de uiteindelijk keuze van de opzet van een eventuele (nieuwe) beheersorganisatie en juridische eigendom van het onderliggende onroerende goed zijn op hoofdlijnen de volgende scenario's te onderkennen:

- Gemeente blijft juridisch eigenaar en verhuurt het aan de (nieuwe) beheers- en exploitatieorganisatie
- De nieuwe beheersorganisatie is juridisch eigenaar

Bij scenario 1 dient de beheersorganisatie, zoals momenteel is ingericht binnen de Gemeente via Exploitatie De Werft en De Wetering B.V., aangemerkt dienen te worden als een organisatie met winstoogmerk. Het laatste is nog wel – middels horizontaal toezicht - onderwerp van discussie met de inspecteur der belastingen. Ambtelijk verwachten we door de gekozen opzet de exploitatie in de BTW kan worden geëxploiteerd.

Mocht de beheersorganisatie niet kwalificeren als een organisatie met winstoogmerk is het risico dat BTW op de (ver) bouwkosten voor deze accommodatie, alsmede de BTW op de dagelijks gebruiks- en onderhoudslasten van deze accommodatie niet meer aftrekbaar zijn en dus kostprijsverhogend voor de exploitatie gaan werken. Als juridische eigenaar kan dit nadeel worden ondervangen door gebruik te maken van regelingen specifieke uitkering sport 2019 (“SPUK”). Hierdoor kan maximaal 17,5% van de bestedingen in sportvoorzieningen (bouw en exploitatie) worden gecompenseerd, indien de werkzaamheden na 1 januari 2019 zijn aangevangen en eindigen op 31 december 2019. Dit is echter geen zekerheid aangezien het voor 2019 beschikbaar gestelde bedrag bij overschrijding van het ingestelde plafond (€ 152 miljoen) naar rato verdeeld gaat worden over de aanvragers. Het is momenteel (nog) niet bekend of deze regeling wordt voortgezet na 2019.

Bij scenario 2 speelt in wezen hetzelfde probleem als bij scenario 1, echter kan de beheersorganisatie geen gebruik maken van de ‘SPUK’ aangezien deze is voorbehouden aan gemeenten. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties blijvend te stimuleren heeft de minister aangegeven hiervoor specifiek een regeling in het leven te roepen. De beheersorganisatie kan zich beroepen op Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties 2019 (“BOSA”) De belangrijkste aangekondigde voorwaarden in de regeling zijn:

- Er kan een subsidie van 20% van de investering in de accommodatie beschikbaar komen vanaf 2 januari 2019
- Er een bonus voor duurzaamheid en toegankelijkheid van mensen met een beperking van 15%

Cumulatief leidt dit tot een subsidie voor de beheersorganisatie die kan oplopen tot 35%. Dit heeft alleen betrekking op het bouw en onderhoud van sportaccommodatie in de ruimste zin van het woord en heeft geen betrekking op de exploitatie. De BTW op de exploitatie dient (nagenoeg) volledig te worden gedragen door de beheersorganisatie en werkt derhalve volledig kostprijsverhogend.

Draagvlak

Kritische houding van inwoners kerkdorp Loon op Zand ten aanzien van De Wetering en de eigen positionering van de gemeente in dit dossier.

Planning/Corona

Een groot deel van de planning (zie bijlage 4) in dit traject is afhankelijk van de inbreng van derden, te weten samenwerkingspartners, betrokkenen en belanghebbenden waardoor de planning wordt opgeschoven. In het voortraject heeft zich dit al gemanifesteerd in de afstemming tussen WPG en gemeente Loon op Zand. Ook is in de planning nog geen rekening gehouden met de corona-situatie. Vooralsnog is niet te overzien welke consequenties dit teweeg zal brengen voor de ontwikkeling van de ‘nieuwe’ Wetering. Met de WPG vindt hier wel overleg over plaats.

**Bijlage 1: Een nieuwe woonkamer voor Loon op Zand –
Multifunctioneel Centrum De Wetering d.d. 24 januari 2020.
De Twee Snoeken.**

Bijlage 2: Financieel-organisatorische verkenning Wetering Loon op Zand

Bijlage 3: Oudbouw-hostel plan van aanpak d.d. 20 maart 2020

Bijlage 4: Planning d.d. 25 maart 2020